Bruxelles 23 octobre 2025

Sous embargo jusqu'au jeudi 23 octobre 2025, 6h

BAROMÈTRE IMMO 3e TRIMESTRE 2025
15 % DE VENTES EN PLUS PAR RAPPORT À L'ANNÉE DERNIÈRE : LA WALLONIE DYNAMISE LE MARCHÉ

LA LOI DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE FAIT MONTER LE PRIX DES MAISONS EN WALLONIE

Au cours des neuf premiers mois de 2025, les ventes ont augmenté d'environ 15 % dans notre pays par rapport à la même période en 2024. C'est ce qui ressort du baromètre immobilier de la Fédération du notariat (Fednot).
Le prix moyen d'une maison en Belgique a augmenté de +5 % pour atteindre 346.218 euros. Cette hausse est principalement due à une forte augmentation des prix en Wallonie, où le prix d'une maison a augmenté de +12,9 %.
Un appartement dans notre pays coûtait en moyenne 275.862 euros, soit une augmentation de +1,7 % par rapport à la moyenne annuelle de 2024.
La part des jeunes acheteurs d'appartements en Wallonie augmente

Nombre de ventes en hausse : +15,1 % en Belgique, + 17,2 % en Wallonie et + 8,6% à Bruxelles

Au cours des neuf premiers mois de cette année, le nombre de ventes a augmenté dans les trois régions par rapport à la même période en 2024 : à Bruxelles, l'augmentation a été de +8,6%. En Wallonie et en Flandre, la croissance a été plus importante : +17,2 % et + 15%.
« Depuis le début de l'année 2025, après des années difficiles, nous avons assisté à une augmentation du nombre de ventes, analyse Sophie Maquet, notaire et porte-parole de notaire.be. *Cette tendance s'est poursuivie au cours des derniers mois. Cette reprise est marquée dans tout le pays, même si elle l'est un peu plus en Wallonie. On ne peut donc pas l'attribuer exclusivement à la réforme des droits d'enregistrement et à la possibilité de bénéficier d'un taux de 3% pour l'achat d'un bien immobilier propre et unique. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires tournent autour de 3 ou 4%. On a l'impression que les candidats acquéreurs se sont faits à l'idée qu'ils ne retomberont pas à 1% si bien qu'il ne sert à rien de différer un achat.»*

Comment les ventes évoluent-elles dans les provinces wallonnes ?

C'est dans les provinces du Brabant wallon (+25,3%) et du Luxembourg (+21%) que le marché immobilier a été le plus animé au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024. Cette hausse a également été vécue dans les provinces de Liège (+17%), de Namur (+16%) et du Hainaut (+14,4%).

Prix moyen d'une maison en Belgique : 346 218 euros (+5 % par rapport à 2024)

Au cours des neuf premiers mois de 2025, le prix moyen d'une maison dans notre pays s'élevait à 346.218 euros, soit une augmentation de +5 % par rapport à la moyenne annuelle de 2024.

Évolution des prix dans les différentes régions

Au cours des trois premiers trimestres de 2025, le prix moyen des maisons en Belgique a augmenté, en Belgique, de 5% pour les maisons (346.218€) et de 1,7% pour les appartements (275.862€). C'est surtout en Wallonie que cette hausse des prix est marquée : + 12,9% pour les maisons (269.551€) et + 5,8% pour les appartements (209.952€). A Bruxelles, la hausse est de 1,2% pour les maisons (577.108€) et de + 2,3% pour les appartements (297.411€) pour la même période.

« *Cette hausse des prix diminue quelque peu en Wallonie*, soutient Sophie Maquet. *Pour mémoire, elle était de +17,8% lors du premier trimestre et de +13,4% lors du premier semestre. Depuis le début de l'année, on constate que la réforme a dynamisé le marché. Ce passage à un taux réduit de 3 % s'applique lors de l'achat d'un bien immobilier destiné à devenir la résidence principale de ou des acquéreurs. La principale vertu de ce nouveau taux est de permettre aux candidats acheteurs de se positionner pour un bien en provisionnant moins de fonds propres. Davantage de citoyens se sont dès lors dit que c'était le bon moment pour franchir le pas et acheter un premier bien. Pour autant, le nombre de ceux-ci n'a pas forcément largement augmenté sur le marché. Un bien de qualité va attirer un grand nombre de candidats. Et une surenchère va s'installer. Alors que quelques mois avant, ce même bien serait parti au prix annoncé. On constate une dynamique assez semblable à la période que l'on a vécue durant le Covid. Du reste, en Wallonie, le prix des appartements n'a pas augmenté dans les mêmes proportions. En Wallonie, quand on désire acheter une maison, on ne va pas se tourner vers un appartement. On va plutôt attendre.* »

Prix moyen dans les différentes provinces wallonnes

C'est dans la province du Luxembourg que le prix moyen des maisons a le plus augmenté lors des neuf premiers mois de 2025 : il est passé de 258.553€ à 296.935€ (+14,8%). À Liège, la hausse a été de + 12,3% (260.941€), à Namur de +10,7% (271.844€) et dans le Hainaut de + 10,1% (216.449€). Parmi les provinces wallonnes, c'est dans celle où les maisons sont les plus chères que la hausse a été la moins marquée au cours de ces neuf premiers mois : + 7,1% pour atteindre le prix moyen de 446.799€.

Le Brabant Wallon abrite également les appartements les plus chers de Wallonie : 268.855€, avec une légère hausse du prix moyen en neuf mois de +1,4%. L'augmentation du prix moyen la plus forte pour les appartements a été constatée dans la province de Namur : + 10,8% (218.247€). Dans la province du Luxembourg, le prix moyen atteint 238.378€ (+ 7%). Dans la province de Liège, toujours pour les appartements, le prix moyen a grimpé de +6,7% pour dépasser les 200.000€ (200.842€ précisément). Enfin, malgré une hausse de + 4,4%, on retrouve toujours les appartements les plus abordables dans la province du Hainaut : 178.984€.

Appartements : immobilier neuf contre immobilier existant

Au cours des neuf premiers mois de 2025, 9,6 % des appartements vendus étaient des appartements neufs.

« *La part des appartements neufs a de nouveau légèrement diminué. En 2024, elle était de 11,1%, contre 20,2 % en 2021»,* indique Sophie Maquet.

En Belgique, un appartement neuf coûtait en moyenne 356.193 euros au cours des neuf premiers mois de cette année, soit +5,5 % de plus qu'en 2024. Un appartement existant coûtait en moyenne 267.434 euros, soit +1,6 % par rapport à l'année précédente.

À Bruxelles, les acheteurs ont payé en moyenne 363.854€ pour un appartement neuf au cours des neuf premiers mois de 2025, soit une augmentation de +0,84 % par rapport aux neuf

premiers mois de 2024. C'est désormais en Flandre que les appartements neufs sont les plus chers : 378.960€ par rapport à 357.082€ % lors de l'ensemble de 2024, soit une hausse de + 6,1%. En moyenne, les appartements neufs coûtaient 360.839€ à Bruxelles lors des trois premiers trimestres de 2024.
Sur les 100 appartements neufs vendus, 75 étaient situés en Flandre, 23 en Wallonie et 2 à Bruxelles.
« Cette proportion était encore de 5 appartements neufs à Bruxelles en 2024, souligne Sophie Maquet. *« Dans la capitale, les projets immobiliers pour le neuf sont de plus en plus rares. »*

Âge moyen des acheteurs
Au cours des neuf premiers mois de 2025, l'âge moyen des personnes ayant acheté une maison dans notre pays était de 38 ans. Pour un appartement, l'âge moyen était de 43 ans. En Flandre, les âges moyens étaient identiques. À Bruxelles, il était de 40 ans tant pour les maisons que pour les appartements. Les personnes qui ont acheté une maison en Wallonie avaient en moyenne 39 ans. Pour un appartement, l'âge moyen était de 44 ans.

La part des jeunes acheteurs en Wallonie
En Wallonie, sur les cinq dernières années, la part des jeunes acheteurs est restée sensiblement identique pour les maisons. Elle est de 49% au cours des neuf premiers mois de 2025 pour les 18-35 ans. Une proportion identique à celle enregistrée en 2021. Pour les appartements, la donne est un peu différente : au cours des neuf premiers mois de 2021, la proportion des acheteurs ayant entre 18 et 35 ans en Wallonie est de 38% pour 32% en 2021.

Une meilleure vision du marché immobilier
Les chiffres diffusés par Fednot via ce Baromètre de l'immobilier sont basés sur l'ensemble des transactions immobilières conclues dans notre pays au cours de l'année écoulée. Les données sont collectées par voie électronique au moment de la signature du contrat de vente et sont complétées par les données de l'acte. De ce fait, le réseau de 1.098 études notariales dispose des données les plus récentes et les plus complètes sur le marché immobilier belge.

À propos du notariat en Belgique
Chaque année, 3,5 millions de citoyens frappent à la porte des études notariales à des moments importants de leur vie. Ils bénéficient de conseils indépendants et sur-mesure pour vivre ensemble en toute confiance, acheter un logement, créer leur propre entreprise ou préparer un héritage. Pour avoir plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie : https://www.notaire.be/

À propos de Fednot:
Le réseau de 1.098 études notariales compte 1.788 notaires et 9.263 employés. Ensemble, ils traitent plus de 1,175.000 actes par an. Fednot soutient les citoyens et les entreprises en leur fournissant des conseils juridiques, de la gestion, des solutions IT, des formations et des informations pour le grand public. www.fednot.be

Point de contact presse
Basile Vellut
Communication externe Fednot
0476/28.13.89

basile.vellut@fednot.be